Eerste Kamer der Staten-Generaal

1

Vergaderjaar 2015–2016

34 207 Wijziging van artikel 417, vierde lid, en van artikel 427 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het tegengaan van het berekenen van dubbele bemiddelingskosten

B

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 21 december 2015

Op 10 november jl. bracht de vaste commissie voor Veiligheid en Justitie[1] blanco eindverslag uit inzake het wetsvoorstel 34207. In de vergadering van 17 november jl. hebben de leden van de **CDA**-fractie kenbaar gemaakt de regering toch nog enkele vragen te willen stellen, alvorens het wetsvoorstel plenair wordt afgehandeld. Hierop hebben zij de Minister van Veiligheid en Justitie op 26 november 2015 een brief gestuurd.

De Minister heeft op 18 december 2015 gereageerd.

De commissie brengt bijgaand verslag uit van het gevoerde schriftelijk overleg.

De griffier van de vaste commissie voor Veiligheid en Justitie,
Van Dooren

[1] **Samenstelling:**
Kox (SP), Engels (D66), Nagel (50PLUS), Ruers (SP), Van Bijsterveld (CDA) (*vice-voorzitter*), Duthler (VVD) *(voorzitter),* Ten Hoeve (OSF), Koffeman (PvdD), Swagerman (VVD), Strik (GL), Backer (D66), Knip (VVD), Barth (PvdA), Beuving (PvdA), Hoekstra (CDA), P. van Dijk (PVV), Schouwenaar (VVD), Schrijver (PvdA), Bikker (CU), Bredenoord (D66), Van Dijk (SGP), Markuszower (PVV), Van Rij (CDA), Rombouts (CDA), Van Weerdenburg (PVV), Wezel (SP)

kst-34207-B
ISSN 0921 - 7371
’s-Gravenhage 2015

BRIEF VAN DE VOORZITTER VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR VEILIGHEID EN JUSTITIE

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 26 november 2015

Op 10 november jl. bracht de vaste commissie voor Veiligheid en Justitie blanco eindverslag uit inzake het wetsvoorstel tot wijziging van artikel 417, vierde lid, en van artikel 427 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het tegengaan van het berekenen van dubbele bemiddelingskosten (34 207). In de vergadering van 17 november jl. hebben de leden van de **CDA**-fractie kenbaar gemaakt de regering toch nog enkele vragen te willen stellen, alvorens het wetsvoorstel plenair wordt afgehandeld.

In de nota naar aanleiding van het verslag aan de Tweede Kamer schrijft u, mede namens de Minister voor Wonen en Rijksdienst, dat bemiddelaars, die voor zowel de huurder als de verhuurder bemiddelen, bij de huurder alleen kosten in rekening mogen brengen voor optionele werkzaamheden, zoals schilderwerk. Verder moet het opnemen van huurwoningen «in een bestand» en het inschrijven van de gegevens van de woningzoekende als bemiddeling voor de verhuurder worden beschouwd. Naar aanleiding daarvan hebben de leden van de CDA-fractie de volgende vragen:

– Welke kosten mag de verhuurder bij de start van de huur aan de consument in rekening brengen? Is het soms de bedoeling dat de verhuurder sommige (vaste) kosten rechtstreeks aan de huurder in rekening brengt zonder tussenschakeling van een bemiddelaar?
– Geldt het opnemen van huurwoningen in niet-gepubliceerde bestanden ook als bemiddeling voor de verhuurder? Zo ja, hoe moeten onafhankelijke bemiddelaars de potentiële huurder in dat geval van advies voorzien?
– Zou het mogelijk zijn dat de woningzoekende een bescheiden bedrag betaalt voor de inschrijving dat direct weer wordt teruggestort, wanneer er sprake is van een rechtsgeldige huurovereenkomst. De woningzoekende is er immers bij gebaat dat de verhuurder van zijn vraag naar een woning op de hoogte is.

De commissie ziet graag de beantwoording van bovenstaande vragen tegemoet, bij voorkeur binnen vier weken na dagtekening van deze brief.

De voorzitter van de vaste commissie voor Veiligheid en Justitie,
A.W. Duthler

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VEILIGHEID EN JUSTITIE

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 18 december 2015

Naar aanleiding van de nota naar aanleiding van het verslag aan de Tweede Kamer hebben de leden van de CDA-fractie kenbaar gemaakt aan de regering nog enige vragen te willen stellen. Gaarne zal ik deze vragen, mede namens de Minister voor Wonen en Rijksdienst, beantwoorden.

Uitgangspunt van de vragen is dat in de voormelde nota is aangegeven dat bemiddelaars die voor zowel de huurder als de verhuurder van woningen bemiddelen, bij de consument-huurder alleen kosten in rekening mogen brengen voor optionele werkzaamheden, zoals schilderwerk, alsook dat het opnemen van huurwoningen «in een bestand» en het inschrijven van de gegevens van de woningzoekende als bemiddeling voor de verhuurder moet worden beschouwd.

Deze leden vragen in de eerste plaats welke kosten de verhuurder bij de start van de huur aan de consument in rekening mag brengen. Zij vragen in dit verband voorts of het soms de bedoeling is dat de verhuurder sommige (vaste) kosten rechtstreeks aan de huurder in rekening brengt zonder tussenschakeling van een bemiddelaar.

De vraag welke kosten de verhuurder aan de huurder in rekening mag brengen, dient te worden beantwoord aan de hand van de regels betreffende de huurovereenkomst, waaronder in de eerste plaats de artikelen 7:237 en 7:264 van het Burgerlijk Wetboek. Die vraag is in het wetsvoorstel evenwel niet aan de orde.

De passage waarop de vraag van de leden van CDA-fractie doelt (p. 4 midden nota naar aanleiding van het verslag Tweede Kamer) heeft dan ook betrekking op de vraag of de bemiddelaar soms kosten voor dergelijke werkzaamheden in rekening mag brengen. Dat is het geval, wanneer de opdracht in feite niets met bemiddeling ter zake van de huurovereenkomst te maken heeft. Het gaat dan om een huurder die zelf na het sluiten van de huurovereenkomst voor eigen rekening werkzaamheden wil laten verrichten en daarvoor van de kennis en ervaring van de bemiddelaar gebruik wil maken. In de praktijk valt dan vooral te denken aan hulp bij het aanvragen van een huisvestingsvergunning of een gemeentelijke vergunning voor een bepaalde parkeerplaats en staat dus geheel los van de feitelijke bemiddeling.

Eveneens is in de nota naar aanleiding van het verslag aangegeven dat andere kosten, zoals administratiekosten, bij tweezijdige bemiddeling niet zijn toegestaan. In de memorie van toelichting, tweede alinea onder Algemeen, is eveneens aangegeven, dat niet relevant is onder welke benaming de bemiddelaar deze kosten opvoert (bemiddelingskosten, contractkosten, marketingkosten, verhuurkosten, administratiekosten, commissiekosten, advieskosten, makelaarskosten, courtage, eenmalige kosten huurder, etc). Deze kosten hoe ook genaamd mogen dus niet in rekening worden gebracht bij de consument-huurder.De praktijk waarbij bemiddelaars soms honderden euro's aan (administratie)kosten in rekening brengen, is derhalve ongeoorloofd.

De nota naar aanleiding van het verslag vermeldt dit geval uitsluitend om aan te geven wat nog onder bemiddeling valt en wat niet meer. De vraag van deze leden of het de bedoeling van de voormelde passage is dat de

verhuurder «sommige (vaste) kosten rechtstreeks aan de huurder in rekening brengt», wordt dus ontkennend beantwoord.

In de tweede plaats vragen deze leden of het opnemen van huurwoningen in niet gepubliceerde bestanden ook als bemiddeling voor de verhuurder geldt. Zij vragen in dit verband verder hoe onafhankelijke bemiddelaars de potentiële huurder in dat geval van advies moeten voorzien.

Wanneer een verhuurder zich tot een bemiddelaar wendt, opdat deze woningen van hem in een niet gepubliceerd bestand kan plaatsen, zal dat alleen zin hebben als dit ertoe leidt dat de bemiddelaar een huurder zoekt en op zich neemt met deze te onderhandelen voor de verhuurder. In geval van een niet gepubliceerd bestand worden verhuurder en woningzoekende immers van elkaar afgeschermd, zodat zij geen rechtstreeks contact hebben. Daarom ligt in het verzoek tot opneming in het bestand een opdracht tot bemiddeling van de verhuurder besloten. Verwezen wordt naar het recente arrest van de Hoge Raad van 16 oktober 2015 (ECLI:NL:HR:2015:3099). In dat arrest stelt de Hoge Raad vast dat het in het betrokken geval ging om een werkwijze van de bemiddelaar die erop neer kwam «dat zij de aspirant-verhuurder en -huurder van elkaar afschermt en het daardoor onmogelijk maakt dat zij rechtstreeks en zonder haar tussenkomst met elkaar in contact treden om over de totstandkoming van een huurovereenkomst te onderhandelen». Daarover overweegt de Hoge Raad vervolgens: «Van bemiddeling is in een context als de onderhavige in beginsel reeds sprake als iemand in opdracht of met goedvinden van een verhuurder, een door deze te verhuren woning op zijn website plaatst. Daarin ligt immers in beginsel een opdracht besloten om een huurovereenkomst tot stand te brengen tussen die verhuurder en een derde (de aspirant-huurder)......»

Een woningzoekende die zich naar aanleiding van een op de website of in het bestand van de bemiddelaar te huur staande woning tot de bemiddelaar wendt, geeft aan deze uiteraard eveneens een opdracht tot bemiddeling, zodat sprake is van een bemiddeling voor beide partijen. Dat brengt mee dat in gevolge artikel 7:417 lid 4 in verbinding met artikel 7:427 van het Burgerlijk Wetboek de bemiddelingskosten niet aan de consument-huurder in rekening kunnen worden gebracht, ook als de bemiddelaar bij de verhuurder geen bemiddelingskosten in rekening brengt. Uit de omstandigheid dat de bemiddelaar zich jegens beide partijen tot bemiddeling heeft verplicht, vloeit voort dat hij in dat kader ook beide partijen behoorlijk zal moeten adviseren.

Een consument-woningzoekende kan zich ook tot een bemiddelaar wenden met het verzoek een voor hem geschikte woning te zoeken (aanhuuropdracht). In de terminologie die bemiddelaars vaak hanteren is een aanhuuropdracht een vastgelegde opdracht vanuit de huurder om e.e.a. voor hem/haar te verrichten. Een belangrijk onderdeel daarvan vormt het op basis van de geformuleerde eisen vinden van een geschikte woning (de «zoekopdracht») én het uitvoeren van bijvoorbeeld de onderhandeling en/of het begeleiden van een huurder bij een woning die hij/zij wil aanhuren. Gebeurt dit bij een woning waar de bemiddelaar reeds werkzaam is voor de verhuurder (en dat is vrijwel altijd zo wanneer een pand door de bemiddelaar op het internet wordt aangeboden) gaat de nota van de diensten naar de verhuurder, terwijl hij zich wel voor beide partijen moet inspannen aangezien hij van beide een opdracht heeft (en dat ook aan beide dient te vermelden). Het enkele feit dat een huurder zich meldt voor een pand is natuurlijk nog geen aanhuuropdracht, maar een logische vereiste om een verhuuropdracht namens de verhuurder te kunnen volbrengen.

In zo’n geval is sprake van eenzijdige bemiddeling voor de huurder, indien de verhuurder van de gevonden huurwoning voor het aangaan van de huurovereenkomst gebruik maakt van een eigen, andere bemiddelaar. In dat geval is sprake van eenzijdige bemiddeling en mag de bemiddelaar die in opdracht van de huurder een woning gezocht en gevonden heeft wel de bemiddelingskosten aan de huurder in rekening brengen. Indien de verhuurder van de gevonden huurwoning echter bij het aangaan van de huurovereenkomst ook gebruik maakt van de bemiddelaar die een zoekopdracht van de huurder heeft ontvangen, is er sprake van tweezijdige bemiddeling en mag de bemiddelaar alleen bemiddelingskosten bij de verhuurder in rekening brengen.

In de derde plaats vragen deze leden of het mogelijk zou zijn dat de woningzoekende een bescheiden bedrag betaalt voor de inschrijving dat direct weer wordt teruggestort, wanneer er sprake is van een rechtsgeldige huurovereenkomst. Deze leden voegden daaraan toe dat de woningzoekende er immers bij gebaat is dat de verhuurder van zijn vraag naar een woning op de hoogte is.

Voorop moet worden gesteld dat, als sprake is van dubbele bemiddeling, aan de woningzoekende geen bemiddelingskosten in rekening mogen worden gebracht, ook niet bij wijze van een later terug te betalen voorschot. Verder moet worden bedacht dat een dergelijk beding erop neerkomt dat de bemiddelaar het voorschot mag houden, wanneer de bemiddeling mislukt, zodat de bemiddelaar bij dat mislukken een eigen belang heeft. Het is de vraag of dat laatste voor de woningzoekende wenselijk is. Uiteraard heeft de woningzoekende er belang bij dat de verhuurder van zijn vraag om een woning op de hoogte is. Maar daarvoor hoeft hij niet bij de bemiddelaar ingeschreven te worden, de bemiddelaar kan volstaan met het doorgeven van personalia aan de verhuurder of de woningzoekende in direct contact brengen met de verhuurder. De bemiddelaar mag daarvoor geen inschrijfkosten bij de woningzoekende in rekening brengen.

De Minister van Veiligheid en Justitie,
G.A. van der Steur